

附件 4

遴选评审相关事项

一、遴选评审程序

本次遴选评审工作在一天内完成，下午13:00-14:00，有效申请人投递遴选文件；下午14:00，开启遴选文件、评审遴选文件，公证机构对上述“投递、开启、评审遴选文件”活动进行全程公证。

（一）投递遴选文件

投递开始前，主持人现场组织开启投递箱，由公证机构检查投递箱情况后加封。主持人宣布投递开始并接受投递。有效申请人将遴选文件交由公证人员开封，公证人员核验确认符合要求后，密封投入投递箱。投递完成后，有效申请人不可撤回投递文件（商务条件所需备核原件无需投递）。

（二）开启遴选文件

主持人宣布开启活动开始，并邀请有效申请人检查投递箱的密封情况，当众开启投递箱。主持人点算遴选文件，并组织工作人员将遴选文件当众逐一拆封。工作人员将遴选文件交公证人员对其中的设计方案编注评分编号，同时向有效申请人收取其中的商务文件所需备核原件。

（三）遴选文件评分

遴选评审小组分为商务标评审和技术标评审两个小组，价格标评审由技术标评审小组负责评分，两个评审小组同时进行评审。

商务标评审由区投促办、发改委、科委、商务委、滨江办等部门代表共7人组成；技术标评审由区规划资源局、文旅局、房管局、滨江办等部门代表各1人，以及风貌保护专家3人，共7人组成；每人评分权重相同，区投促办为商务标评审组长单位，区规划资源局为技术标评审组长单位。

根据有效申请人的商务标、技术标、价格标文件开展评分。工作人员对评分结果进行汇总，由评分小组按照商务标评分、技术标评分、价格标评分之和的综合得分由高到低的原则确认有效申请人的排名顺序（得分相同者，则按以下优先原则确定排名顺序：先以技术标得分由高到低排序；若技术标得分相同，则按商务标得分由高到低排序；若商务标得分相同，则按价格标得分由高到低排序），取分数排名第一位的有效申请人为拟定的实施主体候选人，并向所有参与评分的有效申请人公布结果。

二、评审办法

（一）综合评分

对所有有效标，由评审小组采取综合评分法评标，综合评分表详见附表2-4.1。

（二）评分原则

采用“百分制”，对有效标分项打分，商务标、技术标、价格标最小打分单位为1分。

（三）计分方法

独立申请人及其关联公司或联合申请人任意一方及其关联公司的业绩可计作评分依据，但相应业绩不可重复计算。其中计算母公司相应业绩时，该母公司的用于计算相应业绩的子公司之间的关联关系均可以是多层次的，但每层次关系需符合上一级公司对下一级公司的出资比例均大于50%；或者参照我国公司法或企业会计准则等关于“实际控制人”的有关认定标准，申请人与其用于计算相应业绩的关联公司须属同一实际控制人，且无其他申请人在本次遴选评分活动中使用该公司业绩，否则任何申请人提供的该公司业绩均不得作为评分依据。

联合申请人任意一方投资比例低于35%的，其公司业绩不计入；联合申请人各方中其投资比例分别高于35%的（包括35%），则计

算评分项时在投资比例高于35%（包括35%）的各方之业绩择优计算。

（四）综合评分项目和权重

商务标40分（经济实力10分、技术资质15分、项目经验15分），技术标50分（历史风貌调查与评估20分、方案设计30分），价格标10分。各分项得分按综合评分表的规定计算。

（五）最终得分计算办法

评审材料的最终得分为商务标评分、技术标评分、价格标评分之和的综合得分。

三、商务标相关材料的具体要求

（一）基本原则：有效申请人需按照综合评分表中商务标评分项准备相关文件，提交文件必须真实有效。

（二）文件组成：商务标文件材料提供电子标书三份和纸质标书一份，商务文件中文版面须设为A4纸幅面大小，且应包括以下内容：

1、商务标内容摘要（附表4.2）

2、商务标所需备核原件材料排版格式要求：

（1）标题字体：小二号，黑体；

（2）一级标题：三号，黑体，样式为“一、二、三…”；

（3）二级标题：小三号，仿宋—GB2312,样式为“（一）、（二）、（三）…”；

（4）三级标题：四号，仿宋—GB2312,样式为“1、2、3…”；

（5）四级标题：四号，仿宋—GB2312,样式为“（1）、（2）、（3）…”；

（6）正文：四号，仿宋—GB2312，首行缩进 2 字符，1.5 倍行距；

（7）图片：按长度方向布置，图中的标识、文字等内容须清晰可见。

商务标材料中有非原件材料的，有效申请人需对相关材料加盖公章确认并承诺复印件与原件保持一致；商务标材料纸制文件须以专用件袋和贴纸（由杨浦区规划资源局统一发放）密封，材料均需独立装订成册，其中商务标文件内容摘要副联装订，正联作为插页不装订，商务标内容排序应参照商务条件评分表内容排序。（以上遴选文件不予退回）

四、技术标相关材料的具体要求

（一）基本原则：技术标材料即有效申请人提交的设计方案中内容应包括历史与现状调查、风貌评估与细化甄别、总平面布局、建筑形态、规划建设要求落实情况、成果深度等方面。设计方案的所有材料均不得出现可能影响评标公正、公平的因素，如申请人名称、设计单位的名称、设计人员的姓名等。

（二）文件组成：设计方案为纸质文本，方案中图、文版面均不大于A3规格尺寸（短边不大于297mm，长边不大于420mm），且应包括以下内容：

- 1、封面
- 2、目录
- 3、历史风貌调查与评估及说明
- 4、总体设计图纸及说明
- 5、建筑设计图纸及说明
- 6、封底

备注：考虑到方案评分的时间和工作量，设计方案纸质文本不宜超过60张（纸），单双面打印均可。设计方案纸质文件必须提供原件。（以上遴选文件不予退回）

五、价格标相关材料的具体要求

根据申请人提交的有效报价单进行评分，报价单格式详见附表4.3。

附表 4.1

综合评分表(总分 100 分)

评分项	评分子项	分项	评分指标	参考 分值
商务标 (40 分)	经济实力 (10 分)	2022 年度总资产规模 (5 分)	大于等于 5000 亿	5
			大于等于 3500 亿, 小于 5000 亿	3
			大于等于 2000 亿, 小于 3500 亿	1
		2022 年度净负债率 (5 分)	小于等于 50%	5
			大于 50%, 小于等于 55%	3
			大于 55%, 小于等于 60%	1
	技术资质 (15 分)	主体信用评级 (5 分)	AAA	5
			AA	2
		房地产开发资质 (5 分)	一级	5
			二级	2
		2021-2023 年中国房地 产开发企业平均 排名 (5 分)	1-8 名	5
			9-14 名	3
			15-20 名	1
	项目经验 (15 分)	近三年在本市中心 城区自行开发的住 宅项目建筑面积 (7 分)	大于等于 70 万平方米	7
			大于等于 60 万平方米, 小于 70 万平方米	5
			大于等于 50 万平方米, 小于 60 万平方米	3
			大于等于 40 万平方米, 小于 50 万平方米	1
		近三年在本市风貌 区、风貌街坊内涉 及历史风貌保护建 筑项目的建筑面积 (8 分)	大于等于 9 万平方米	8
			大于等于 8 万平方米, 小于 9 万 平方米	6
			大于等于 7 万平方米, 小于 8 万 平方米	4
			大于等于 6 万平方米, 小于 7 万 平方米	2

评分项	评分子项	分项	评分指标	参考 分值
技术标 (50 分)	历史风貌 调查与评 估(20 分)	历史与现状调查 (10 分)	区域及地块历史与现状调查客观详实，调查结论清晰准确。	7-10
			区域及地块历史与现状调查较为客观详实，结论基本准确。	4-6
			区域及地块历史与现状调查不够客观详实，结论不完全准确。	0-3
		风貌评估与细化 甄别(10 分)	风貌评估深入完整，历史建筑甄别细致全面。	7-10
			风貌评估较为完整，历史建筑甄别较为全面。	4-6
			风貌评估不够完整，历史建筑甄别不够细致。	0-3
	方案设计 (30 分)	总平面布局(9 分)	方案研究扩大到周边地块，总平面布局科学合理、符合规范要求，与周边地块相协调；里弄风貌肌理格局完整体现和延续；地块内部形成高品质公共空间；交通组织高效流畅。	7-9
			总平面布局较为合理、符合规范要求，与周边地块较为协调；里弄风貌肌理格局能够得到一定的体现和延续；地块内部形成合理的公共空间；交通组织较为流畅。	4-6
			总平面布局不够合理、不完全符合规范要求，与周边地块不够协调；里弄风貌肌理格局未能得到体现和延续；地块内部缺少公共空间；交通组织不流畅。	0-3
		建筑形态(9 分)	建筑的体量、色彩、材质、立面设计能够完整体现里弄建筑风貌特色，符合历史风貌保护要求。	7-9

			建筑的体量、色彩、材质、立面设计能体现一定的里弄建筑风貌特色,基本符合历史风貌保护要求。	4-6
			建筑的体量、色彩、材质、立面设计未能体现里弄建筑风貌特色,不完全符合历史风貌保护要求。	0-3
		规划及建设管理要求落实情况 (6分)	严格落实各项规划及建设管理要求。	5-6
			基本落实各项规划及建设管理要求。	4
			落实各项规划及建设管理要求较差。	0-1
		成果深度 (6分)	成果内容完整,表达清晰,说明详实。	5-6
			成果内容较为完整,表达较为清晰,说明较为详实。	4
			成果内容不够完整,表达不够清晰,说明不够详实。	0-1
		价格标 (10分)	有效报价单(10分)	大于 n+1000 万(含)
大于 n+500 万(含), 小于 n+1000 万	8			
大于 n(含), 小于 n+500 万	6			
备注: 表格中 n 为土地使用权底价				

附表 4.2

商务标文件内容摘要（正 联）

★申请方式	☐ 独立申请																	☐ 联合申请																
★申请人名称	★出资比例	★2022 年度总资产规模（亿元）	★2022 年度净负债率	★在有效期内的主体信用评级等级证书	★房地产开发资质	★2021-2023 年中国房地产开发企业平均排名	★近三年在本市中心城区自行开发的住宅项目建筑面积（万平方米）	★近三年在本市风貌区、风貌街坊内涉及历史风貌保护建筑项目建筑面积（万平方米）																										
申请人声明（此栏需申请人亲自抄录）																																		
我	方	及	我	方	关	联	方	在	上	海	地	区	开	发	建	设	时	项	目	均	不	存	在	被	要	求	整	改	的	情	况	。		

注：（1）本“内容摘要”设正、副两联，两联内容应一致。（2）本表带★的内容将在评审现场宣读。（3）摘要内填写的数值保留小数点后两位。（4）本表带■的内容须填写具体内容。

申请人名称（盖章）：

法定代表人（或受托人）签名：

年 月 日

申请人名称（盖章）：

法定代表人（或受托人）签名：

年 月 日

商务标文件内容摘要（副 联）

★申请方式	☐ 独立申请 ☐联合申请																															
★申请人名称	★出资比例	★2022 年度总资产规模（亿元）	★2022 年度净负债率	★在有效期内的主体信用评级等级证书	★房地产开发资质	★2021-2023 年中国房地产开发企业平均排名	★近三年在本市中心城区自行开发的住宅项目建筑面积（万平方米）	★近三年在本市风貌区、风貌街坊内涉及历史风貌保护建筑项目建筑面积（万平方米）																								
申请人声明（此栏需申请人亲自抄录）																																
我	方	及	我	方	关	联	方	在	上	海	地	区	开	发	建	设	时	项	目	均	不	存	在	被	要	求	整	改	的	情	况	。

注：（1）本“内容摘要”设正、副两联，两联内容应一致。（2）本表带★的内容将在评审现场宣读。（3）摘要内填写的数值保留小数点后两位。（4）本表带■的内容须填写具体内容。

申请人名称（盖章）：

法定代表人（或受托人）签名：

年 月 日

申请人名称（盖章）：

法定代表人（或受托人）签名：

年 月 日

